Bautätigkeit, Boden- und Wohnverhältnisse der Villensiedlung Möhringen-Sonnenberg in den ersten Jahren der Entwicklung

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde
einer Hohen Rechts- und
Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
(Wirtschaftswissenschaftliche Abteilung)
der Eberhard-Karls-Universität zu Tübingen

vorgelegt von

Eberhard Burkhardt

Diplomvolkswirt aus Eßlingen a. N

1938

Dissertationsdruckerei Bölzle, Tübingen, Marktgasse 10

Referent: Privatdozent Dr. Hans Peter

Korreferent: Prof. Dr. Hans Teschemacher

Tag der mündlichen Prüfung: 16. Februar 1938

Zum Druck genehmigt von der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
(Wirtschaftswissenschaftliche Abteilung)
der Universität Tübingen

R.UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsverzeichnis.

I. Einleitung 5

II. Die landschaftliche und verkehrsmäßige Lage des Sonnenbergs 7

III. Die Entwicklung der Bautätigkeit 8
Die Anzahl der neuerstellten Wohngebäude 9
Die Bauherren 12
Der bauliche Charakter des Sonnenbergs 14
Die Wohngebäude nach der Anzahl der Stockwerke . . . 15

IV. Wohnung und Bewohner 16
Die neuerstellten Wohngebäude nach der Wohnungs- und Zimmerzahl 17
Die Bewohnungsziffer 19
Die Gliederung der Wohnbevölkerung 20

V. Miete und Kosten 22
Die Mieter 25
Die Baukosten 27
Die Straßenkosten 34
Die Grundrente 37

VI. Der Bodenpreis 41
Bodenpreis und kapitalisierte Grundrente 42

VII. Schlußbetrachtung 44

Literaturverzeichnis 46

Lebenslauf 47

I. Einleitung.

Die vorliegende Arbeit soll darüber Aufschluß geben, welche Triebkräfte bei der Entstehung der Villensiedlung Möhringen-Sonnenberg hauptsächlich mitgewirkt haben und in welchem Umfang sie an der Gestaltung der Wohnverhältnisse beteiligt waren.

So eng auch Wohnungsfrage und Bevölkerungspolitik miteinander verbunden sind, so muß doch vor Augen gehalten werden, daß sich die *private* Bautätigkeit nicht von sozial- und bevölkerungspolitischen Gesichtspunkten leiten läßt, sondern einzig von der Frage der Rentabilität. Daher war ich bemüht, im 2. Teil dieser Abhandlung eine eingehende Rentabilitätsberechnung der Wohnbauten durchzuführen, unter Erläuterung sämtlicher, bei der Herstellung eines Wohnhauses anfallenden Kosten. Die spezielle Untersuchung bezog sich auf die im Jahre 1935 erstellten Miethäuser, je getrennt nach Wohngebäuden mit Drei- und Vierzimmerwohnungen.

An Hand einer Gegenüberstellung der Gesamtzahl der vorhandenen Wohnungen mit der Anzahl der Bewohner wird dargestellt, inwieweit die Wohnungen den bevölkerungspolitischen Anforderungen der Gegenwart entsprechen und was für Schlüsse daraus für die Zukunft gezogen werden können.

Abschließend erfolgt eine Stellungnahme zu der seitens der Gemeinde Möhringen durchgeführten Bodenpolitik.

Neben persönlichen Auskünften und eingehenden Besichtigungen des Siedlungsgebietes waren es besonders die baupolizeilichen Akten der Gemeinde Möhringen, die mir das Material in die Hand gaben, das als Grundlage für die Untersuchungen der vorliegenden Arbeit diente.

II. Die landschaftliche und verkehrsmäßige Lage des Sonnenbergs.

Das Sonnenberggebiet bildet die Westecke der vom Albrand bei Nürtingen in direkter Richtung gegen Stuttgart sich hinziehenden breiten und fruchtbaren Filderhochebene.

Von Stuttgart wird es abgegrenzt durch das steil herabfallende Waldstück, das den Waldfriedhof und die Heslacher Schießbahn in sich birgt, seine westliche Grenze bildet das romantische Gießbachtal des unweit von Vaihingen entspringenden Nesenbachs. Im Süden und Osten stößt der Sonnenberg an die Gemeinde Möhringen und den Stuttgarter Stadtteil Degerloch.

Als einer der höchsten Punkte der Filderhochebene bietet er eine wunderbare Aussicht auf die umliegenden Filderorte und die dichtbewaldeten Höhen des Wildparks, an die sich im Hintergrund die Vorberge der Alb und des Schwarzwaldes anreihen. Politisch ist der Sonnenberg ein Teil der Gemeinde Möhringen, verkehrsmäßig gehört er jedoch vollkommen zu Stuttgart. Die überwiegende Mehrzahl aller Berufstätigen fährt täglich nach Stuttgart und nur eine ganz geringe Anzahl ist in Möhringen beschäftigt.

Ort der Beschäftigung der Berufstätigen.
Stand vom 31. Dezember 1935.

Ort	Zahl der männl. Berufstätigen	%	Zahl der weibl. Berufstätigen	%
Sonnenberg	12	5,2	60[1]	73,2
Möhringen-Ort	6	2,6	—	—
Stuttgart	207	88,0	22	26,8
sonst. Umgeb.	10	4,2	—	—
insgesamt:	235	100,0	82	100.0

[1]) einschließlich 57 Dienstboten.

Bei den in Stuttgart Beschäftigten handelt es sich fast durchweg um Beamte und Kaufleute bzw. Kontoristinnen, die auch schon vorher in Stuttgart gewohnt haben. Die wenigen, in Möhringen beschäftigten Personen setzen sich aus einem Geistlichen, zwei Lehrern und drei Arbeitern zusammen. Ziemlich gering ist auch die Zahl der am Ort Beschäftigten, es sind dies einige Handwerker und Gewerbetreibende, sowie einige Architekten.

Der größte Teil der Stuttgarter Pendler benützt die Straßenbahn, die von Möhringen kommend, in direkter Linie über Degerloch zum Stuttgarter Schloßplatz, dem Geschäftszentrum führt. Der Fahrplan derselben ist sehr günstig, die Wagenzüge verkehren in regelmäßigen Abständen von je 12 Minuten. Trotz des beträchtlichen Höhenunterschiedes von 188 Metern beträgt die Fahrdauer für die rund 6 km lange Strecke: Schloßplatz—Sonnenberg nur 23 Minuten. Der Fahrpreis ist infolge der degressiven Tarifgestaltung außerordentlich billig und beträgt für die aus 7 Teilstrecken bestehende Fahrtstrecke nur RM. 0.20. Die Monatskarten sind dagegen relativ teuer und kosten gegenwärtig RM. 10.50.

Der Rest der Pendler fährt mit dem Kraftwagen.

Die Bewohner des Sonnenbergs stehen daher mit der Gemeinde Möhringen in keinem näheren Zusammenhang, sämtliche Einkäufe des täglichen Bedarfs werden, soweit sie nicht in der Siedlung selbst erledigt werden können, in Stuttgart gemacht.

III. Die Entwicklung der Bautätigkeit.

Als der Gastwirt K. Kieß um die Jahrhundertwende an der Haltestelle Sonnenberg der Straßenbahnlinie Degerloch — Möhringen inmitten großer Getreidefelder eine Gastwirtschaft erbauen ließ, die den Stuttgarter Spaziergängern ob ihrer prächtigen Aussichtslage ein lohnendes Ausflugsziel werden sollte, konnte er nicht ahnen, daß er damit den Grundstein für eine Villensiedlung gelegt hatte.

Durch dieses erste Gebäude wurde man in Stuttgart auf den Sonnenberg als Baugelände aufmerksam und innerhalb kurzer Zeit hatten sich bereits einige Stuttgarter Familien hier niedergelassen.

Die Bautätigkeit ging jedoch in Anbetracht der großen Anzahl der in Stuttgart zur Verfügung stehenden Bauplätze auf dem Kriegsberg,

Hasenberg, Bopser und der Uhlandshöhe sehr langsam vor sich, außerdem gehörte das gesamte Sonnenberggebiet weder zur Bau- noch zur Vorratszone [1]), sondern war gewöhnliches Rohlandgebiet, das kreuz und quer von etlichen Feldwegen durchschnitten wurde.

Im Jahre 1925 bestand die gesamte Siedlung erst aus 20 Wohngebäuden, es handelte sich durchweg um größere Villen, deren Besitzer sich aus kapitalkräftigen höheren Beamten und Kaufleuten, sowie aus einigen Künstlern [2]) zusammensetzten, die hier fern vom Lärm der Großstadt in aller Zurückgezogenheit ihre Ruhe suchten. Sämtliche Gebäude befanden sich in unmittelbarer Nähe der Straßenbahnhaltestelle, meist inmitten großer Gärten.

In den folgenden Jahren nahm die Zahl der neuerstellten Bauten stark zu, im Jahre 1927 wurden allein 15 Wohngebäude erstellt. Dieser Aufschwung war jedoch nur von kurzer Dauer, die Bautätigkeit ging in den Jahren 1930 und 1931, zur Zeit der großen Krise, wieder gewaltig zurück, erst das Jahr 1932 brachte wieder eine Belebung, die dieses Mal anhaltend war.

Die Anzahl der neuerstellten Wohngebäude.

Die Unklarheiten über die Begriffsfestlegung für das Gebäude wurde durch die Definition der Reichswohnungszählung 1927 beseitigt und es wurde als ein Gebäude bezeichnet: „[3]) jedes freistehende oder durch die Brandmauer von dem nebenstehenden Gebäude getrennte Bauwerk. Bei Doppelhaus, Gruppen- oder Reihenhäusern ist jedes einzelne von dem andern durch eine vom Keller zum Dach reichende Trennungswand geschiedene Bauwerk als selbstständiges Bauwerk zu betrachten." Unter den Begriff Wohngebäude fallen diejenigen Gebäude, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. In unserem Falle sind alle Gebäude zugleich Wohngebäude [4]), abgesehen von einer Privatklinik, die zwar auch eine Wohnung für die leitende Ärztin enthält, aber aus diesem Grunde noch nicht als Wohngebäude im wohnungsstatistischen Sinne bezeichnet werden darf.

[1]) Als Bauzone bezeichnet man ein baureifes Gebiet, in dem zur Zeit die Neubauten erfolgen, unter der Vorratszone versteht man ein Gebiet, das zwar nicht unbedingt baureif sein muß, aber in absehbarer Zeit zur Bebauung herangezogen wird.

[2]) Die heutige Anna-Peters-Straße, benannt nach einer hiesigen Malerin, erinnert noch an eine der ersten Anwohnerinnen.

[3]) Drucksache 1 der Wohnungszählung im Deutschen Reich vom 16. 5. 1933.

[4]) Nach § 2 der Ortsbausatzung dürfen hier nur solche Gebäude erstellt werden, die ganz oder vorwiegend dem Wohnen dienen, ausgeschlossen sind landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Anlagen mit Ausnahme von Bäckereien, Metzgereien und sonstigen kleineren Ladengeschäften.

Statistik der neuerstellten Wohngebäude.

Jahre	Wohngebäude	Reichsbank-Diskont %	Baukostenindex[5]) 1913/14 = 100
vor 1926	20	1925: 9,15	—
1926	4	6,74	162,7
1927	15	5,83	169,7
1928	10	7,00	175,8
1929	10	7,11	179,1
1930	7	4,93	170,2
1931	6	6,91	156,9
1932	12	5,21	127,9
1933	26	4,00	125,5
1934	57	4,00	132,0
1935	57	4,00	131,7

Da die Finanzierung der Baukosten in großem Umfange aus fremdem Kapital erfolgte, übte die jeweilige Höhe des Hypothekenzinsfußes einen großen Einfluß auf die Bautätigkeit aus, denn jede Senkung desselben bedeutet eine Verminderung der Zinsenlast und damit eine Förderung der Bautätigkeit. Bei der obigen Zusammenstellung der Anzahl der jährlich neuerstellten Wohngebäude mit dem jeweiligen Reichsbankdiskont muß aber beachtet werden, daß die Wirkung einer Diskontveränderung erst in dem nächst folgenden Jahre ersichtlich ist. Die verhältnismäßig große Anzahl der im Jahre 1927 erstellten Wohngebäude ist daher zur Hauptsache auf den erheblichen Rückgang des Diskonts von 9,15 % (1925) auf 6,74 % und das Nachlassen der Bautätigkeit in den folgenden Jahren auf das Steigen desselben auf 7,00 % und 7,11 % zurückzuführen. Die außerordentliche Zunahme der Bauten in den Jahren 1932 bis 1935 steht jedoch in keinem Verhältnis zu dem Rückgang des Diskonts, sondern ist, ebenso wie 1931, als die Bautätigkeit infolge der damaligen Krise trotz der niederen Zinssätze erheblich zurückging, auf anderen Voraussetzungen begründet. Den Anlaß zu der seit 1932 einsetzenden allgemeinen Belebung der Bautätigkeit gab in erster Linie die gewaltige Senkung der Herstellungskosten, sowie, besonders in den Jahren 1934 und 1935,

[5]) Entnommen aus „Die Stadt Stuttgart im Jahr 1934", S. 113.

die in weiten Kreisen der Bevölkerung vorhandene unbegründete Angstpsychose einer kommenden allgemeinen Preissteigerung.

Durch den großen Bedarf an Bauplätzen in den Jahren 1932 und 1933 war die Stuttgarter Bauzone inzwischen auf die weiter entfernten Gebiete ausgedehnt worden, der Talkessel war vollständig ausgebaut und die noch vorhandenen Bauplätze auf den ihn rings umgebenden Höhen waren, da es sich durchweg um besonders günstig gelegene Lagen handelte, außerordentlich teuer und kamen somit nur für besonders kapitalkräftige Bauherren in Frage. Quadratmeterpreise von RM. 30.–, RM. 35.– und höher waren keine Seltenheit. Eine Ausdehnung der Bauzone in Form eines konzentrischen Kreisgürtels um die Stadtrandgebiete war nicht möglich, da Stuttgart von allen Seiten durch dichte Waldstücke eingeschlossen ist, im Norden und Westen von dem vom Birkenkopf über den Botnanger Sattel her streifenden Höhenrücken des Kräherwaldes, im Süden und Osten von den vom Filderrand bei Degerloch ausgehenden Höhenzügen des Bopserwaldes und des Frauenkopfgebietes. So kam als einziges Anbaugebiet die bei dem Stadtteil Degerloch und der Gemeinde Sillenbuch beginnende Nordwestecke der Filderhochebene in Frage, wo dann auch, insbesondere in den Gebieten ostwärts von Degerloch in der Nähe der Spielplätze und jenseits des Silberwaldes in Sillenbuch eine rege Bautätigkeit einsetzte. Das unmittelbar an Degerloch angrenzende Sonnenberggebiet wurde dadurch zur Vorratszone. Es wäre schon längst eigentliche Bauzone geworden, wenn es sich in baureifem Zustande befunden hätte. Der inzwischen neu ernannte Bürgermeister der Gemeinde Möhringen, der die Bedeutung des Sonnenbergs klar erkannte, ordnete nun sogleich die planmäßige Erschließung des gesamten Gebietes an. Es wurde daher sofort mit dem Bau von Straßen und der Einrichtung von Kanalisationsanlagen begonnen. Gleichzeitig wurden, um der Bautätigkeit einen entscheidenden Auftrieb zu geben, die Quadratmeterpreise sämtlicher im Besitze der Gemeinde sich befindlichen Grundstücke gesenkt und einheitlich auf RM. 7.50 festgesetzt, so daß die privaten Grundstückbesitzer sich gezwungen sahen, ihre Preise ebenfalls zu senken und an die von der Gemeinde festgesetzten Preise anzugleichen. Während in den früheren Jahren die Bautätigkeit lediglich aus eigener Initiative der Bauherren erfolgte und von der Gemeinde nicht gefördert wurde, änderte sich dies nun vollkommen und die Gemeinde machte sich unter Inanspruchnahme aller ihr zustehenden Mittel daran, die Bautätigkeit auf dem Sonnenberg zu beleben.

Dadurch, daß sich die Herstellungskosten gewaltig senkten, während die Mieten durchweg gleich hoch blieben, erhöhte sich die Rentabilität der in den letzten Jahren erstellten Wohngebäude in hohem Maße, was auf die Bautätigkeit einen großen Einfluß ausübte.

Die Bauherren.

Die Bauherren waren durchweg Private, die sich zur Hauptsache aus Beamten und Kaufleuten zusammensetzten.

Die Bauherren nach ihren Berufen.

Stand vom 31. Dezember 1935

Berufe	Zahl der Bauherren	%
höhere Beamte	36	16,2
mittlere und untere Beamte	65	29,0
Kaufleute	78	34,9
Ingenieure	5	2,2
techn. Angestellte	14	6,2
Handwerker und Gewerbetreibende	7	3,1
Arbeiter	5	2,2
freie Berufe	14	6,2
insgesamt	224	100,0

Der Anteil der Angehörigen der mittleren und unteren Einkommensklassen, insbesondere der der mittleren und unteren Beamten, war in den früheren Jahren wesentlich kleiner, ihr Hauptzustrom setzte erst seit dem Jahre 1933, nach der starken Verbilligung der Herstellungskosten ein.

Die Bauherren wohnten auch durchweg in den von ihnen erstellten Gebäuden, abgesehen von zwei auswärtigen Kaufleuten, die gleichzeitig mehrere Wohnhäuser erstellten, lediglich zu dem Zweck, ihr Kapital hier günstig anzulegen.

Ort der Herkunft der Bauherren.

Ort	Jahr					insgesamt	%
	vor 1926	1926—1932	1933	1934	1935		
Stuttgart ohne Degerloch	10	47	17	41	39	154	68,8
Degerloch	4	8	6	6	8	31	13,8
Möhringen	3	4	2	3	2	15	6,7
sonstige nähere Umgebung	1	3	—	2	3	9	4,0
übriges Württemberg	1	1	1	2	3	8	3,6
übriges Deutschland	1	1	—	3	2	7	3,1
insgesamt	20	64	26	57	57	224	100,0

Die überwiegende Mehrheit der Bauherren kam jeweils aus Groß-Stuttgart, besonders stark war der Zuzug aus Stuttgart in den beiden letzten Jahren nach der erfolgten Erschließung des gesamten Sonnenberggebietes. Die verhältnismäßig hohe Anzahl der Bauherren aus Degerloch rührt, abgesehen von der unmittelbaren Nähe dieses Stadtteils, insbesondere davon her, daß ein großer Teil derselben bereits schon seit längerer Zeit im Besitz von Grundstücken auf dem Sonnenberg war.

Die frühere Wohnung der Stuttgarter Bauherren.

Die Auszählung nach der früheren Wohnung in Stuttgart ergab, daß fast alle Bauherren in Mietwohnungen gewohnt haben, sie verteilten sich über das gesamte Stadtgebiet, jedoch sehr ungleichmäßig, aus den halben Höhenlagen und besonders aus den nach dem Sonnenberg orientierten Straßenzügen (Böheimstraße, Augustenstraße, Möhringerstraße) war der Zuzug am stärksten. In diesen Gegenden sind die Mieten verhältnismäßig hoch und es darf aus diesem Grunde wohl vermutet werden, daß es vielfach die hohen Mieten waren, die den Anlaß zum Bau eines eigenen Wohnhauses gegeben haben. Eine

Umfrage bei verschiedenen nunmehrigen Hausbesitzern bestätigte die Richtigkeit dieser Annahme. Der Zuzug aus der Altstadt und der dichtbesiedelten Vogelsanggegend war äußerst gering, berücksichtigt man jedoch die soziale Schichtung der Bauherren, die große Anzahl der Beamten und gutsituierten Kaufleute, so wird dies verständlich, da die Altstadt vorwiegend von Arbeitern, Handwerkern und kleineren Kaufleuten bewohnt wird, während die Zahl der dort wohnenden Beamten ziemlich klein ist. Dies gilt jedoch nicht für den Vogelsangbezirk, vielmehr läßt sich annehmen, daß die Baulustigen dieser Gegend sich mehr den ihnen näher gelegenen Höhen Botnangs zuwandten.

Vereinzelt läßt sich die Feststellung machen, daß einige Bauherren ihre Bekannten aus ihrer früheren Nachbarschaft nun ebenfalls zum Bau eines Wohnhauses auf dem Sonnenberg angeregt haben. So sind z. B. fünf Familien, die früher dicht beieinander in der Nähe des Hölderlinplatzes in Miete gewohnt haben, hier auf dem Sonnenberg nun wieder zu Nachbarn geworden, dasselbe gilt für drei Familien aus der Schloßstraße.

Der bauliche Charakter des Sonnenbergs.

Noch bis zum Jahre 1933 machte das gesamte Sonnenberggebiet den Eindruck einer zusammenhanglosen, vornehmen Villenkolonie. Die Gebäude bestanden zur Hauptsache aus größeren Einfamilienhäusern, nach deren Aussehen man wohl schließen durfte, daß ihre Besitzer nur den wohlhabenden Kreisen angehören konnten. Sie alle befanden sich inmitten großer Gärten, die meisten davon in der unmittelbaren Nähe der Straßenbahnhaltestelle.

Mit der gewaltigen Entwicklung der Bautätigkeit im Jahre 1933 vollzog sich jedoch in der baulichen Struktur des Sonnenbergs eine grundlegende Wandlung. Durch die große Zahl der neuerstellten Wohngebäude und Straßen erhielt das gesamte Gebiet einen inneren Zusammenhang und wurde auf diese Weise zu einer kleinen Gemeinde abgerundet. Der ausgeprägte Villencharakter verschwand und an die Stelle der villenmäßigen Bebauung trat die siedlungsartige. Die während der letzten Jahre erstellten Wohngebäude besitzen zwar auch villenmäßiges Aussehen, sind aber gegenüber den früher erstellten bedeutend einfacher und einheitlicher. Fast sämtliche Gebäude befinden sich in einem meist 6 ar großen Garten und sind von der Straße durch einen kleinen Vorgarten abgegrenzt.

Die Bauweise ist vollständig gelockert, zu beiden Seiten der Gebäude müssen Grenzabstände von insgesamt 5—7 m eingehalten werden, der Mindestgrenzabstand beträgt 2 m. Bei ungleichen Grenzabständen muß die Verteilung in der Weise erfolgen, daß der größere Grenzabstand an der nach Osten bzw. Süden gerichteten Seite liegt.

Doppelhäuser sind zulässig, gelten aber bezüglich der Bemessung der seitlichen Grenzabstände als ein Gebäude. Dadurch, daß nur solche Gebäude erstellt werden dürfen, die sowohl nach Baustoff, als auch nach Form und Farbe ein angemessenes gefälliges Äußeres besitzen und sich ihrer Umgebung anpassen, wird der einheitliche Charakter der Siedlung gewahrt.

Die Wohngebäude nach der Anzahl der Stockwerke.

Die Anzahl der Stockwerke ist durch die Ortsbausatzung genau festgelegt, nach § 3 derselben dürfen die Vordergebäude nicht mehr als zwei volle Stockwerke unter das Dachgesims erhalten. Der Einbau eines weiteren Stockes ist nur in Gestalt eines sogenannten „Kniestockes" möglich, man versteht darunter ein Stockwerk, dessen unterer Teil sich unter dem Dachgesims befindet, dessen oberer Teil aber darüber hinausragt und in das Dach eingebaut ist. Infolge der dadurch entstehenden schiefen Wände ist dieses Stockwerk gegenüber den anderen wesentlich kleiner und wird daher nur als halbes Stockwerk bezeichnet.

Jahre	Wohngebäude mit ... Stockwerken			insgesamt
	$1^1/_2$	2	$2^1/_2$	
vor 1926	13	7	—	20
1926	1	2	1	4
1927	3	11	1	15
1928	1	8	1	10
1929	—	10	—	10
1930	3	2	2	7
1931	—	5	1	6
1932	4	7	1	12
1933	6	19	1	26
1934	3	52	2	57
1935	2	52	3	57
insges.	36	175	13	224

Dadurch, daß in den Jahren 1934 und 1935 vorwiegend Zweifamilienhäuser erstellt wurden, nahm der Anteil der eineinhalb-stockigen Gebäude, die, wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt, fast durchweg Einfamilienhäuser sind, sehr stark ab.

Stockwerke	Wohngebäude mit ... Wohnungen			insgesamt
	1	2	3	
1½	35	1	—	36
2	114	61	—	175
2½	1	8	4	13
insgesamt:	150	70	4	224

IV. Wohnung und Bewohner.

Die neuerstellten Wohngebäude nach der Wohnungszahl.

Jahr	Wohngebäude	Zahl der Wohngebäude mit ... Wohnungen						insgesamt Wohnungen
		1	%	2	%	3	%	
vor 1926	20	18	90,0	2	10,0	—	—	22
1926	4	3	75,0	1	25,0	—	—	5
1927	15	13	86,6	2	13,7	—	—	17
1928	10	8	80,0	2	20,0	—	—	12
1929	10	6	60,0	4	40,0	—	—	14
1930	7	4	57,1	2	28,6	1	14,3	11
1931	6	4	66,7	2	33,3	—	—	8
1932	12	9	75,0	2	16,7	1	8,3	16
1933	26	19	73,1	6	23,1	1	3,8	34
1934	57	41	72,0	16	28,0	—	—	73
1935	57	25	43,8	31	54,5	1	1,7	90
insgesamt	224	150	67,0	70	31,2	4	1,8	302

Die bis zum Jahre 1934 erstellten Wohngebäude waren vorwiegend Einfamilienhäuser. Als Einfamilienhäuser gelten diejenigen Wohnungen, die sich über ein ganzes Haus erstrecken, sofern sie von einem Haushalt bewohnt sind, werden jedoch einzelne Räume von einem zweiten Haushalt bewohnt, so gelten sie als gewöhnliche Miethäuser. Im Jahr 1935 änderte sich die bauliche Struktur vollkommen, die Zahl der Einfamilienhäuser nahm gewaltig ab, während sich die Miethäuser erheblich vermehrten, was ein relativ starkes Anwachsen der Wohnungszahl zur Folge hatte. Die Ursache für das starke Anwachsen der Miethäuser liegt darin: Infolge der gewaltigen Verbilligung der Herstellungskosten hatten sich in den letzten Jahren und besonders im Jahre 1935 auch solche Bauherren hier niedergelassen, denen es in den frühe- Jahren nicht möglich gewesen wäre, hier ein Haus zu erstellen und diese finanziell schwächeren Bauherren sind nun, teils um ihre Hypothekenzinsen bezahlen zu können oder um einen Teil der Baukosten auf die Mieter abzuwälzen, in großem Umfange auf Mieteinkünfte angewiesen.

Die neuerstellten Wohnungen nach der Zimmerzahl.

Der Begriff der Wohnräume war seit jeher den größten Meinungsverschiedenheiten unterworfen. Die 24. Konferenz der Deutschen Städtestatistiker in Posen sagte sich von der seitherigen Auffassung des Wohnraums, wo lediglich die Heizbarkeit desselben maßgebend war, los und stellte fest: „Die Frage der heizbaren Zimmer ist in ihrer Bedeutung überschätzt worden, jedenfalls erscheint eine Gliederung der Wohnungen allein nach der Zahl der heizbaren Zimmer, mag es sich um den Vergleich der Wohnungsgröße mit der Besetzung der Wohnungen oder mit der Höhe der Mieten handeln, vollkommen ungenügend. Zur Erzielung der Vergleichbarkeit empfiehlt es sich, die Gliederung nach der Zahl der Wohnräume (heizbare, nicht heizbare Zimmer, Küche), bei Wohnungen bis zu 3 Räumen, (einschließlich Küche) mit Unterscheidung der Nebenräume vorzunehmen und in denjenigen Städten, wo auch bei Kleinwohnungen besonders eingerichtete Küchen die Regel bilden, diese Feststellung dadurch zu treffen, daß man die Wohnungen mit und ohne Küche trennt und jede Klasse für sich nach der Zahl der (heizbaren und nicht heizbaren) Zimmer bzw. Nebenräume gliedert. Das Kaiserliche Statistische Amt legte für seine Untersuchungen in Anlehnung an die Posener Beschlüsse folgende Definition zu Grunde, die heute noch in Norddeutschland angewendet wird:

„Als Wohnräume sind zu zählen, alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnen und Schlafen) bestimmte Räume, einschließlich der Küche."

Diese Formulierung setzte sich jedoch in Süddeutschland nicht durch; während in Norddeutschland die Küche vielfach als Wohnküche eingerichtet ist und demgemäß statistisch als Wohnraum erfaßt wird, ist dies bei den süddeutschen Verhältnissen nicht angebracht. Die Küche wird hier in Süddeutschland, gleichgültig ob Wohnküche oder nicht, grundsätzlich nicht als Wohnraum erfaßt. Nicht eingeschlossen in der Zimmerzahl sind ferner die in den Dachstock eingebauten Kammern, die zwar auch Wohnzwecken dienen können und vielfach als Schlafräume für Dienstboten verwendet werden, aber im Hinblick auf ihre Größe und ihre Nachteile in hygienischer Beziehung (im Winter kalt, im Sommer heiß) nicht als eigentliche Wohnräume angesehen werden können.

Während es in vielen Fällen, insbesondere bei älteren Gebäuden, sehr schwierig ist, eine genaue Unterscheidung zu treffen, was als Zimmer oder als Kammer anzusehen ist, bzw. dies dem Ermessen des Untersuchenden überlassen bleibt, gestaltete sich hier eine Trennung dieser beiden Begriffe sehr einfach, die Kammern waren durchweg in den Dachstock eingebaut und standen mit den darunter sich befindenden Wohnungen in keinem Zusammenhang.

Jahr	neuerst. Wohnungen	Wohnungen mit .... Zimmern				
		2	3	4	5	6 u. m.
vor 1926	22	1	4	3	2	12
1926	5	—	—	2	2	1
1927	17	—	2	5	3	7
1928	12	—	2	2	5	3
1929	14	—	6	2	3	3
1930	11	1	5	2	1	2
1931	8	—	2	1	3	2
1932	16	—	3	5	4	4
1933	34	2	8	4	12	8
1934	73	5	18	13	24	13
1935	90	2	28	32	14	14
insgesamt	302	11	78	71	73	69

Trotz der gewaltigen Vermehrung der Miethäuser in den letzten Jahren hat der Anteil der Kleinwohnungen (2—3 Zimmerwohnungen) nicht wesentlich zugenommen. Diese Feststellung ist, von bevölkerungspolitischer Seite aus betrachtet, von größter Wichtigkeit, denn die Kleinwohnungen zwingen zur Kleinhaltung der Familie und sind damit der Feind jeder gesunden Bevölkerungspolitik.

Gemessen an der Gesamtwohnungszahl beträgt der

Anteil der Kleinwohnungen: (2—3 Zimmer).	29,5 %
Anteil der Mittelwohnungen: (4—5 Zimmer).	47,6 %
Anteil der Großwohnungen: (6 und mehr Zimmer).	22,9 %

Dieses Verhältnis ist, im großen und ganzen betrachtet, sehr günstig, vor allem auch deshalb, weil die Anzahl der Zweizimmerwohnungen unter den Kleinwohnungen sehr gering ist.

Der Größenordnung der Wohnungen entspricht die Rangordnung der Bewohner, so finden wir in den Kleinwohnungen vorwiegend Angehörige der unteren Einkommensgruppen, also zur Hauptsache Arbeiter, technische Angestellte und untere Beamte, in den Mittelwohnungen vorwiegend mittlere Beamte, während die Großwohnungen größtenteils von höheren Beamten und Kaufleuten bewohnt sind.

Die Bewohnungsziffer.

Zum Zwecke einer weiteren Betrachtung der Wohnverhältnisse ist es nötig, die Wohnungen nach der Anzahl ihrer Bewohner zu untersuchen. Als Maßstab hierzu dient die Bewohnungsziffer, man versteht darunter den Quotienten aus der Anzahl der Bewohner und der Anzahl der Wohnungen.

Jahr	Datum	Anzahl der Bewohner	Wohngebäude	Wohnungen	Bewohnungsziffer
1910	1. Dez.	27	6	7	3,86
1925	16. Juni	126	20	22	5,73
1933	16. Juni	494	93	119	4,15
1935	15. Jan.	685	167	212	3,25
1935	31. Dez.	962	224	302	3,19

Vom hygienischen Standpunkt aus gesehen, war diese Ziffer jeweils sehr günstig, jedoch von bevölkerungspolitischer Seite aus viel zu nieder. Setzt man die 57 Dienstboten von der Anzahl der Bewohner ab, so ergibt sich für das Ende des Jahres 1935 eine Bewohnungsziffer von 2,99. Diese korrigierte Bewohnungsziffer kann gleichzeitig auch als durchschnittliche Familiengröße angesehen werden.

Es darf angenommen werden, daß diese geringe Familiengröße in hohem Maße auf die seitherigen ungünstigen Wohnungsverhältnisse in Stuttgart zurückzuführen ist. Nachdem sich nun die Wohnungsverhältnisse grundlegend geändert haben, wird im Laufe der nächsten Jahre mit einem erheblichen Ansteigen der Geburtenzahl gerechnet werden können.

Die verhältnismäßig hohe Bewohnungsziffer des Jahres 1925 ist auf die damalige Wohnungsnot in Stuttgart zurückzuführen. Die Zahl der in den Jahren 1924 und 1925 erstellten Wohngebäude war sehr gering, während sich die Bevölkerungszahl durch den außerordentlich hohen Zuwanderungsgewinn und den Geburtenüberschuß stark vermehrte.

Bevölkerungszahl, Wanderungsergebnis, Geburtenüberschuß und Bautätigkeit Stuttgarts in den Jahren 1922 bis 1926[6]).

Jahr	Bevölkerungszahl	Wanderungsergebnis	Geburtenüberschuß	Neuerst. Wohngebäude
1922	317 374	— 1 966	1 085	472
1923	330 983	— 4 856	413	294
1924	324 910	+ 9 545	567	123
1925	335 845	+ 11 948	1 175	312
1926	348 882	+ 907	1 170	731

Die Gliederung der Wohnbevölkerung.

Bei der Untersuchung der Bevölkerung nach ihrer beruflichen und gesellschaftlichen Gliederung war eine Einordnung, wie sie das „Sta-

[6]) Entnommen aus: „Die Stadt Stuttgart im Jahre 1934." S. 56 ff.

tistische Jahrbuch für das Deutsche Reich" anwendet, nicht angebracht. Diese Unterscheidung nach Selbständigen, Mithelfenden Familienangehörigen usw. ist für kleinere Wohngebiete nicht geeignet und würde bei der Beurteilung der gesellschaftlichen Struktur der Wohnbevölkerung ein sehr unklares Bild ergeben.

Die untenstehende Zusammenstellung zeigt in ihrer ausführlicheren Gestaltung die berufliche und gesellschaftliche Gliederung der Haushaltvorstände [7]).

Berufe	Haushaltungsvorstände				
	männl.	davon im Ruhestand	weibl.	insgesamt	%
höhere Beamte	34	11	5	39	12,9
mittlere und unt. Beamte	66	17	7	73	24,2
Kaufleute	82	15	6	88	29,1
Ingenieure	16	—	—	16	5,3
technische Angestellte	24	—	1	25	8,3
Handwerker und Gewerbetreibende	15	—	1	16	5,3
Arbeiter	22	2	—	22	7,3
freie Berufe	22	2	1	23	7,6
insgesamt	281	47	21	302	100,0

Den weitaus größten Anteil nehmen die Beamten ein, es handelt sich, sowohl bei den höheren als auch bei den mittleren und unteren Beamten vor allem um solche im Staats- bzw. Reichsdienst, während die Anzahl der städtischen Beamten sehr gering ist. Ziemlich hoch ist auch die Zahl der Kaufleute, sie sind meist in guten Stellungen, rund ein Viertel davon ist selbständig. Erst in weitem Abstand folgen dann die anderen Berufe. Unter den technischen Angestellten befinden sich zahlreiche Straßenbahnschaffner. Ganz gering ist die Zahl der Arbeiter, wenn man aber die verhältnismäßig hohen Mieten [8]), die große Entfernung zu den Arbeitsstätten und die geringe Anzahl der vorhandenen Arbeiterwohnungen in Betracht zieht, so erscheint dies sehr begreiflich. Hinsichtlich des Altersaufbaues ist zu

[7]) Falls der Ehemann verstorben und die Ehefrau den Haushalt weiterführt, wird in der Berufspalte der Beruf des Mannes weitergeführt.

[8]) Siehe S. 23.

bemerken, daß ein verhältnismäßig großer Teil, rund 15 % aller männlichen Haushaltsvorstände sich im Ruhestand befinden, besonders bei den Beamten ist dieser Anteil sehr hoch.

V. Miete und Kosten.

Zum Zwecke einer Beurteilung der Mieten ist es nötig, wegen der Größe und Mannigfaltigkeit der Ausstattungen der betreffenden Wohnungen, von einem Typus auszugehen, der eine möglichst hohe Zahl der im Verkehr vorkommenden Wohnungen repräsentiert und somit erst eine Vergleichbarkeit mit anderen Wohngegenden ermöglicht.

Der Zimmerzahl nach handelt es sich bei den vorhandenen Mietwohnungen hauptsächlich um Drei- oder Vierzimmerwohnungen, die zum Teil erst in den letzten Jahren erstellt wurden.

Die Mietwohnungen nach der Zimmerzahl.

Jahre	Mietwohnungen mit ... Zimmern					insgesamt
	2	3	4	5	6	
vor 1926	—	2	—	—	—	2
1926	—	—	1	—	—	1
1927	—	1	1	—	—	2
1928	—	1	1	—	—	2
1929	—	3	1	—	—	4
1930	1	2	1	—	—	4
1931	—	1	—	1	—	2
1932	—	2	2	—	—	4
1933	1	4	1	2	—	8
1934	3	10	7	—	—	20
1935	1	15	17	—	1	34
insgesamt	6	41	32	3	1	83
d. i. in %	7,2	49,4	38,6	3,6	1,2	100,0

Die Mietwohnungen nach ihrer Größe.

Fläche qm	Mietwohnungen mit ... Zimmern				
	2	3	4	5	6
unter 70	3	1	1	—	—
70— 80	1	5	1	—	—
81— 90	1	5	1	—	—
91—100	—	18	3	—	—
101—110	1	9	4	—	—
111—120	—	2	13	—	—
121—130	—	1	8	3	1
über 130	—	—	1	—	—
insgesamt	6	41	32	3	1

Die Ausstattung richtet sich im großen und ganzen nach der Wohnungsgröße und zwar je größer die Wohnung, desto besser die Ausstattung. Sämtliche Mietwohnungen, abgesehen von einigen Kleinwohnungen, sind mit Bad versehen und die allermeisten mit einer Kammer, dagegen ist das Vorhandensein von anderen Nebenräumen wie Wintergarten, Loggia und dergleichen seltener und nur bei größeren Wohnungen vorzufinden.

Im Hinblick auf Größe und Ausstattung ergibt sich als Durchschnittstyp bei den Dreizimmerwohnungen eine solche von einer Größe von 90—110 qm[9]) und bei den Vierzimmerwohnungen eine solche von 111—120 qm, je mit Bad und Kammer.

Der Mietpreis für diese Wohnungsarten beträgt gegenwärtig RM. 80.— bzw. Rm. 115.— pro Monat. Wesentliche Unterschiede in der Lage, die etwaige Mietunterschiede zur Folge haben könnten, sind hier nicht zu verzeichnen, da sich sämtliche Mietwohnungen in gleicher, freier Aussichtslage befinden. Hinsichtlich der Stockwerklage ist zu bemerken, daß sich die meisten Mietwohnungen im Erdgeschoß befinden, in den wenigen Fällen, wo sowohl Erdgeschoß als auch das 1. Stockwerk vermietet wurde, es handelt sich um einige Häuser mit Vierzimmerwohnungen, beträgt der Mietunterschied gegenüber der Erdgeschoßwohnung jeweils RM. 5.— pro Monat..

Bei einigen kleineren Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von nur 68, 70, 73 qm kostet die Miete nur RM. 65.—, 70.—, 70.—,

[9]) Je überbaute Fläche.

während andererseits für einige größere Wohnungen von 106, 109, 115 qm Grundfläche RM. 100.—, 100.—, 110.— bezahlt werden. Auch bei den Vierzimmerwohnungen schwanken die Mieten erheblich, so beträgt die Miete für einige Wohnungen von 80, 96, 103 qm Größe nur RM. 85.—, 95.—, 100.—, wogegen andere von 123, 125, 129 qm Fläche RM. 125.—, 130.—, 130.— kosten. Diese höheren Mieten sind neben der verschiedenen Größe in großem Maße durch die verschiedene Ausstattung verursacht. Diese Unterschiede in der Ausstattung liegen vor allem in der Einrichtung einer Zentralheizung an Stelle der gewöhnlichen Öfen, eines W.-C., in dem Vorhandensein von eingebauten Schränken, Schiebetüren, Schiebefenstern, eines elektrischen Türöffners, dann weiter in besseren Tapeten, Parkettböden usw.

Der Aufwand für die Ausstattung ist in vielen Fällen bis zu wirklichem Luxus gesteigert worden und hat damit die Mieten gewaltig verteuert.

Bei der Gestaltung der Mieten in ihrer absoluten Höhe waren maßgebend:

1. Die Baukosten, d. h. die Art der Bauausführung, der Grundrißgestaltung und der Ausstattung.
2. Die Lageverhältnisse.

Trotz der gewaltigen Verbilligung der Herstellungskosten in den Jahren 1932 und 1933 kam es jedoch zu keiner Senkung der Mieten. Infolge der in diesen Jahren erfolgten Erschließung hatte das gesamte Sonnenberggebiet seinen ländlichen Charakter verloren und wurde zur städtischen Bauzone. Die Höhe der Mieten richtete sich daher nach den Verhältnissen des Stuttgarter Wohnungsmarktes und da das Mietpreisniveau in Stuttgart infolge der dortigen Bodenpreise sehr hoch war, wurden für die Mieten auf dem Sonnenberg in Anbetracht seiner günstigen Lage diese außerordentlich hohen Preise erzielt. Neben der qualifizierten landschaftlichen und verkehrsmäßigen Lage ist hier besonders die gesellschaftliche Lage zu erwähnen. Durch die große Anzahl der hier wohnenden mittleren und höheren Beamten war das Sonnenberggebiet zu einer „vornehmen" Wohngegend geworden, was bei der Gestaltung der Mieten von großem Einfluß war. Obwohl in den Jahren nach der Machtergreifung die Standesdünkelei gewaltig nachgelassen hat, übt die gesellschaftliche Lage immer noch großen Einfluß auf die Höhe der Mieten aus.

Wohnungsmieten in Stuttgart[10]).

Jahresmieten in RM. für neuvermietete Neubauwohnungen in der Stuttgarter Innenstadt.

Jahr	Zahl der Fälle	Teurere Wohngegenden RM.	Billigere Wohngegenden RM.	Übriges Stuttgart ohne Außenstadtteile RM.
		1. Dreizimmerwohnungen		
1932	240	1 196	903	1 071
1933	273	1 194	921	1 049
		2. Vierzimmerwohnungen		
1932	397	1 559	931	1 167
1933	141	1 700	1 158	1 293

Die Mieter.

Bei einer Untersuchung der Mieter nach ihren Berufen erkennt man sofort, daß der größte Teil von ihnen den niederen Einkommensklassen angehört. Während sonst zahlenmäßig die Arbeiter den geringsten Teil der Bevölkerung bilden, nehmen sie im Gegensatz zu den Beamten und Kaufleuten, bei den Mietern den größten Anteil ein.

Stand vom 31. Dezember 1935

Berufe	Haushaltsvorstände	davon Mieter	%	Anteil der Mieter an den einzelnen Berufen in %
höhere Beamte	39	—	—	—
mittlere und unt. Beamte	73	10	13,7	12,1
Kaufleute	88	12	13 6	14,5
Ingenieure	16	11	68,6	13,3
techn. Angest.	25	12	48,0	14,5
Handwerker und Gewerbetreibende	16	10	62,5	12,1
Arbeiter	22	18	81,9	21,4
freie Berufe	23	10	43,5	12,1
insgesamt	302	83	27,5	100,0

[10]) Entnommen aus: Die Stadt Stuttgart im Jahre 1934, S. 129.

Vergleicht man die Höhe der Mieten mit dem Einkommen der Mieter, so kommt man zu der Feststellung, daß die Angehörigen der niederen Einkommensklassen für ihre Wohnungsbedürfnisse einen wesentlich höheren Anteil von ihrem Gesamteinkommen aufwenden müssen als die finanziell besser gestellten. Damit wird auch hier die Richtigkeit des im Jahre 1867 von dem Berliner Statistiker Schwabe aufgestellten Gesetzes: „Je geringer das Einkommen, desto größer der Anteil, der für die Wohnung ausgegeben werden muß," bestätigt.

Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt das durchschnittliche Einkommen, den durchschnittlichen Mietaufwand und das Verhältnis derselben von je 8 Arbeitern, technischen Angestellten, mittleren Beamten und Kaufleuten:

Stand vom 31. Dezember 1935

Berufe	Durchschn. Einkommen	Durschnittl. Miete	Anteil der Miete am Einkommen
	RM.	RM.	%
Arbeiter	2 046	780	38,1
technische Angestellte	2 555	890	34,8
mittlere Beamte	3 804	1 040	27,3
Kaufleute	4 820	1 230	25,5

Der Mietaufwand, insbesondere der der Arbeiter und technischen Angestellten, hat sich gegenüber den Vorkriegsjahren gewaltig erhöht, schuld daran ist nicht nur die allgemeine Mietpreissteigerung, sondern auch die Tatsache, daß sich in den letzten Jahren die Wohnungsansprüche wesentlich erhöht hatten. Jedoch im Vergleich zum Einkommen ist dieser Aufwand viel zu hoch, er sollte nicht mehr als 25 % des Einkommens betragen. Eine Senkung der Mieten läßt sich aber nur durch eine allgemeine Senkung der Bodenpreise[11]) und durch die Erschaffung einer großen Anzahl von billigen Kleinwohnungen erreichen. Da in Stuttgart immer noch eine große Nachfrage nach billigen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in der Preislage von RM. 40.— bis RM. 50.— besteht, wird man darauf sehen müssen, daß zukünftig in erster Linie solche Wohnungen gebaut werden. Durch die Erstellung einer größeren Anzahl solcher billigen Kleinwohnungen wird nicht nur die Nachfrage befriedigt, sondern es wird auf diese Weise vermieden, daß

[11]) Siehe S. 43.

die Angehörigen der unteren Einkommensklassen sich solchen Wohnungen zuwenden müssen, deren Mieten im Verhältnis zu ihrem Einkommen viel zu hoch sind.

Die Ausstattung dieser billigen Wohnungen wird natürlich so einfach wie möglich sein, man wird daher auch auf die Einrichtung eines Bades verzichten müssen.

Die Baukosten.

Die Feststellung der Hausbaukosten erfolgte durch die amtliche Schätzung seitens des Ortsbautechnikers, deren Grundlage der Kostenvoranschlag des Architekten war. Der auf diese Weise festgestellte Betrag entspricht jedoch nur in den seltensten Fällen den tatsächlichen Kosten, diese werden vielmehr jeweils höher sein. Im Laufe des Baues stellen sich oft unvorhergesehene Schwierigkeiten ein, oder einzelne Materialien müssen durch andere ersetzt werden. Es ist daher angebracht, um den tatsächlichen Kosten näher zu kommen, diese geschätzten Beträge um 10—15 % zu erhöhen.

Die Baukosten setzen sich zusammen aus den Materialkosten und den Löhnen.

Die Materialien, also im wesentlichen Ziegelstein, Holz, Gips, Zement nud Kalk haben im Laufe der Bautätigkeit erhebliche Preisänderungen erfahren:

Baustoffpreise für Stuttgart[12]).

(Großverkauf)

Jahr	Monat	Portlandzement 100 kg	Hydr. Kalk 100 kg	Putzgips 100 kg	Hintermauerungssteine 1000 St.	Kantholz (normal) 1 cbm
		Preise in RM.				
1926	Jan.	5.40	—	1.90	44.00	—
	Juli	5.40	—	1.90	47.00	—
1927	Jan.	5.40	—	1.90	43.00	—
	Juli	5.40	—	1.90	49.00	—
1928	Jan.	5.58	2.20	2.10	49.00	62.00
	Juli	5.58	2.40	2.10	51.00	64.00
1929	Jan.	5.58	2.40	2.10	51.00	60.00
	Juli	5.58	2.40	2.10	50.00	60.00

[12]) Entnommen aus: Die Stadt Stuttgart im Jahre 1934. S. 121.
" " " " " 1935. S. 87.

Fortsetzung

Jahr	Monat	Portland-zement 100 kg	Hydr. Kalk 100 kg	Putzgips 100 kg	Hinter-mauerungs-steine 1000 St.	Kantholz (normal) 1 cbm
		Preise in RM.				
1930	Jan.	5.58	2.40	2.10	51.00	60.00
	Juli	5.52	2.40	2.10	50.00	55.00
1931	Jan.	5.15	2.00	2.00	48.00	45.00
	Juli	5.15	2.00	2.00	48.00	40.00
1932	Jan.	5.15	2.00	2.00	43.00	28.00
	Juli	4.90	2.00	2.00	39.00	28.00
1933	Jan.	5.03	2.00	2.00	39.00	28.00
	Juli	5.03	2.00	2.00	39.00	33.60
1934	Jan	5.03	2.00	2.00	39.00	35.30
	Juli	4.85	2.00	2 00	37.00	40.00
1935	Jan.	4.75	2.00	2.00	37.00	40.00
	Juli	4.40	2.00	2.00	37.00	41.00

Während die Preisverhältnisse auf dem Zementmarkt infolge der starken Reglementierung von jeher ziemlich stabil gewesen sind, hat die Preisentwicklung auf dem Holz- und Ziegelmarkt infolge der außerordentlichen Bedarfsschwankungen zu sehr starken Preisdifferenzen geführt. „[13]) In doppelter Hinsicht wirken sich die Konjunkturschwankungen auf die Baustoffpreise aus: einmal beeinflussen sie die Preisbildung direkt, dann aber auch mittelbar infolge der Auswirkung auf die Kartellentwicklung der Baustoffindustrie, die von dem jeweiligen Verhältnis von Angebot und Nachfrage abhängt." Die Bauholzpreise gingen im Verlauf dreier Jahre (1930—1932) bis auf die Hälfte zurück, die Preise für Ziegelsteine hatten in diesem Zeitraum ebenfalls einen starken Rückgang (25 %) zu verzeichnen, erst seit Mitte 1934 machte sich wieder eine leichte Preissteigerung der Baumaterialien bemerkbar, als Folge der besonderen Belebung der Bauwirtschaft.

Die Bauarbeiterlöhne wurden bis zum Jahre 1929 jeweils in zwei Perioden: April bis September und von diesem Zeitpunkt an bis Ende März festgesetzt, da eine langfristigere Lohnfestsetzung infolge der dauernden großen Schwankungen des Lebenshaltungsindexes nicht

[13]) Kurt Müller: „Die Wettbewerbsgrundlagen der Wohnungsbauweisen." Berlin 1933. S. 20.

möglich war. Erst nachdem sich diese Schwankungen in den beiden letzten Jahren (1928 und 1929) wesentlich verringert hatten, konnte die vor dem Kriege vielfach üblich gewesene langfristige Lohnfestsetzung wieder aufgenommen werden und die Löhne wurden für alle Vertragsgebiete jeweils auf die Dauer eines Jahres vorherbestimmt. Als die Schwankungen gegen Ende des Jahres 1931 wieder größer wurden, mußte die Lohnhöhe wieder periodenweise festgesetzt werden, erst seit Anfang März 1933 konnte man wieder zu der langfristigen Festsetzung übergehen, was sowohl für die Unternehmer als auch für die Arbeiter von großem Vorteil war. Die Unternehmer konnten auf diese Weise besser kalkulieren, die Arbeiter wußten, mit welcher Lohnhöhe sie in absehbarer Zeit zu rechnen hatten und der Arbeitsmarkt wurde dadurch weniger Schwankungen ausgesetzt. Daß dadurch in bestimmtem Maße eine Senkung der Baukosten erzielt werden konnte, bedarf keiner besonderen Erwähnung.

Der Unterschied zwischen dem Stundenlohn des Facharbeiters und des Hilfsarbeiters betrug jeweils 17 %.

Bei der Gestaltung der Löhne waren in erster Linie die Löhne der Bau-Facharbeiter maßgebend, da sich der größte Teil der Bauarbeiter aus gelernten Maurern und Zimmerleuten zusammensetzte (65 % der Arbeiter waren Facharbeiter, während der Rest aus ungelernten Arbeitern bestand).

Jahr	Lohnperiode	Facharbeiterlöhne	Zu- bzw. Abnahme geg. dem Vorjahre in %	Hilfsarbeiterlöhne	Zu- bzw. Abnahme geg. dem Vorjahre in %
1926	3. 6. 25 — 30. 3. 26	110	—	90	—
	1. 4. 26 — 5. 4. 27	102	— 7,3	82	— 8,9
1927	6. 4. 27 — 27. 9. 27	106	3,9	86	4,9
	28. 9. 27 — 4. 4. 28	108	1,9	87	1,1
1928	5. 4. 28 — 26. 9. 28	113	4,6	94	8,0
	27. 9. 28 — 31. 3. 29	116	2,7	96	2,1
1929	11. 4. 29 — 31. 3. 30	120	3,4	100	4,2
1930	1. 4. 30 — 31. 3. 31	120	0	100	0
1931	1. 4. 31 — 30.12.31	107	— 10,8	89	— 11,0
1932	1. 1. 32 — 30. 4. 32	102	— 4,7	82	— 7,8
	16. 5. 32 — 28. 2. 33	82	— 19,6	68	— 17,1
1933	2. 3 33	78	— 4,9	65	— 4,4
1934	—	78	0	65	0
1935	—	78	0	65	0

In den Jahren 1926 bis 1931 hatten die Bauarbeiterlöhne eine starke Aufwärtsbewegung zu verzeichnen, die Löhne der Facharbeiter erhöhten sich um 16,5 %, die der Hilfsarbeiter sogar um 20 %, während der Baukostenindex im gleichen Zeitraum nur um 8,4 % zunahm.

Der Anteil der Löhne an den Gesamtbaukosten war demgemäß sehr verschieden, er betrug unter Ausschluß der in den Baumaterialien enthaltenen Lohnkosten durchschnittlich 35 %.

Die nachstehende Zusammenstellung zeigt die durchschnittliche Höhe der Baukosten während der Jahre 1926 bis 1935 und ihr Verhältnis zu der durchschnittlichen Größe der überbauten Fläche.

Jahr	durchschnittl. Baukosten RM.	durchschnittl. Fläche qm	Baukosten pro qm RM.	Baukostenindex
1926	18 000	78	230	162,7
1927	25 000	90	277	169,7
1928	21 600	78	277	175,8
1929	25 600	81	316	179,1
1930	27 300	88	310	170,2
1931	25 000	83	303	156,9
1932	14 700	83	177	127,9
1933	14 500	87	167	125,5
1934	16 000	83	193	132,0
1935	18 200	100	182	131,7

Entsprechend den Veränderungen der Materialpreise und der Löhne, die hier im Baukostenindex zum Ausdruck kommen, sind die Baukosten seit 1926 dauernd gestiegen, bis sie 1929 ihren Höhepunkt erreichten. Die relativ höheren Baukosten des Jahres 1930 sind nicht mehr auf höhere Materialpreise und Löhne zurückzuführen, diese sind vielmehr schon im Rückgang begriffen, sondern haben ihre Ursache darin, daß in diesem Jahre einige besonders große Villen erstellt wurden. Dadurch, daß 1935 vorwiegend Miethäuser erstellt wurden, erfuhren die Baukosten gegenüber den vorhergehenden Jahren eine wesentliche Steigerung.

Die Baukosten der in den Jahren 1926 bis 1935 erstellten Miethäuser.

Baujahr	Baukosten RM.	überbaute Fläche qm	Baukosten pro qm RM.	Baukosten RM.	überbaute Fläche qm	Baukosten pro qm RM.
	zweistock. Dreizimmerwohnungen			zweistock. Vierzimmerwohnungen		
1926—1929	25 000	87	288	32 300	109	296
1930—1931	24 000	81	296	39 000	103	378
1932—1933	14 900	90	166	20 600	109	189
1934	17 300	98	177	19 000	109	174
1935	21 000	104	202	22 600	113	200

Die Baukosten der Vierzimmerwohnungen sind gegenüber denjenigen der Dreizimmerwohnungen in den letzten Jahren nur wenig höher, während früher durchweg ein Unterschied von 30—40 % vorhanden war. Bei diesen in den früheren Jahren erbauten Dreizimmerwohnungen handelt es sich dem Aussehen nach um einfachere Wohnhäuser, während die Vierzimmerwohnungen dem Aussehen der übrigen Häuser angepaßt waren und villenartigen Charakter haben.

Die zeitliche Verschiedenheit der Baukosten gleichwertiger Wohngebäude bei der großen Einheitlichkeit der Mieten läßt die Vermutung des Vorhandenseins einer Baukostenrente aufkommen. Um dieses Problem eindeutig zu erklären, seien hier die Herstellungskosten, Unkosten und Erträge einiger gleichwertiger Miethäuser verschiedener Baujahre zusammengestellt:

Haus	Baujahr	Baukosten RM.	Straßenkosten RM.	Bodenkosten RM.	Gesamtkosten RM	Mietertr. RM.	Unkosten RM.	Reinertr. RM.	Rentab. %
		1) zweistockige Gebäude mit Dreizimmerwohnungen							
K.	1927	25000	1200	4800	31000	1980	500	1480	4,4
K.	1929	27000	1250	4670	32920	1980	490	1490	4,5
M.	1931	25000	1250	6000	32250	1920	490	1430	4,4
B.	1933	15000	1200	4450	20650	1920	440	1480	7,2
K.	1935	22500	1250	4900	28650	2140	490	1650	5,7

Haus	Baujahr	Baukosten RM.	Straßenkosten RM.	Bodenkosten RM.	Gesamtkosten RM.	Mietertr. RM.	Unkosten RM.	Reinertr. RM.	Rentab. %
	2) zweistockige Gebäude mit Vierzimmerwohnungen								
G.	1927	37000	1200	5000	43200	2640	560	2080	4,7
M.	1929	32000	1250	6000	39250	2700	550	2150	5,5
S.	1934	20000	1200	5080	26280	2700	540	2160	8,2
B.	1935	28000	1250	5000	34409	3120	550	2570	7,5

Während die in den früheren Jahren erstellten Wohngebäude eine Rentabilität von nur 4,5 % erbrachten, erzielten die in den letzten Jahren erstellten Gebäude eine solche von durchschnittlich 7 bis 8 %. Die Bauherren dieser Gebäude erzielen somit aus ihren Mieten gegenüber den früheren einen wesentlich höheren Ertrag, der in hohem Maße auf die verschiedene Höhe der Baukosten zurückzuführen ist.

Diese Baukostenrente besteht jedoch nur solange, als das Gebäude im Besitz des Bauherrn bleibt, bei einem Eigentumswechsel wird sie durch den Verkaufspreis ausgeglichen und geht über in den Unternehmergewinn des Verkäufers.

Die Baukosten im Vergleich zu den übrigen Kostenelementen bei der Herstellung eines Wohnhauses.

1) Haus N., Baujahr 1927, 2 stockig, 1 Wohnung, 6 Zimmer, Fläche: 72 qm, Grundstücksgröße: 6,62 ar.

Baukosten:	RM.	18000	74,5 %
Straßenkosten:	RM.	1200	4,9 %
Bodenkosten:	RM.	5000	21,6 %
insgesamt:	RM.	24200	100,0 %

2) Haus H., 1929, 2 stockig, 1 Wohnung, 8 Zimmer, 95 qm, 5,49 ar

Baukosten:	RM.	32000	80,0 %
Straßenkosten:	RM.	1200	3,1 %
Bodenkosten:	RM.	6600	16,9 %
insgesamt:	RM.	39800	100,0 %

3) Haus L., 1933, 2½ stockig, 3 Wohnungen, (5 + 5 + 5), 126 qm, 4,56 ar

Baukosten:	RM.	26 000	84,4 %
Straßenkosten:	RM.	1 200	3,9 %
Bodenkosten:	RM.	3 600	11,7 %
insgesamt:	RM.	30 800	100,0 %

4) Haus W., 1934, 2 stockig, 1 Wohnung, 4 Zimmer, 71 qm, 6,18 ar

Baukosten:	RM.	14 000	70,5 %
Straßenkosten:	RM.	1 200	6,0 %
Bodenkosten:	RM.	4 640	23,5 %
insgesamt:	RM.	19 840	100,0 %

5) Haus G., 1934, 2 stockig, 1 Wohnung, 5 Zimmer, 74 qm, 6,24 ar

Baukosten:	RM.	16 500	73,4 %
Straßenkosten:	RM.	1 300	5,8 %
Bodenkosten:	RM.	4 680	20,8 %
insgesamt:	RM.	22 480	100,0 %

6) Haus B., 1935, 2 stockig, 2 Wohnungen, (4 + 4) Z., 128 qm, 6,65 ar

Baukosten:	RM.	28 000	81,6 %
Straßenkosten:	RM.	1 300	3,8 %
Bodenkosten:	RM.	5 000	14,6 %
insgesamt:	RM.	34 300	100,0 %

7) Haus F., 1935, 2 stockig, 2 Wohnungen, (4 + 4) Z., 120 qm, 6,04 ar

Baukosten:	RM.	23 000	80,1 %
Straßenkosten:	RM.	1 200	4,2 %
Bodenkosten:	RM.	4 500	15,7 %
insgesamt:	RM.	28 700	100,0 %

8) Haus E., 1935, 2½ stockig, 3 Wohnungen, (3 + 3 + 3) Z., 90 qm, 6,22 ar

Baukosten:	RM.	17 000	74,0 %
Straßenkosten:	RM.	1 300	5,6 %
Bodenkosten:	RM.	4 700	20,4 %
insgesamt:	RM.	23 000	100,0 %

In Anbetracht der außerordentlich niederen Bodenkosten war der Anteil der Baukosten an den Gesamtherstellungskosten jeweils sehr hoch, er schwankte durchweg zwischen 70 und 80 %.

Die Straßenkosten.

Der Verkauf der Bauplätze, die im Laufe der letzten Jahre durch die Erstellung von Straßen erschlossen werden konnten, erfolgte in der Weise, daß sämtliche Grundstücke „straßenlandfrei“ [14]) verkauft wurden, d. h. in dem Verkaufspreis waren lediglich die Kosten für das zum Bau der Straße benötigte Rohland enthalten, während die technischen Kosten gesondert an die Gemeinde entrichtet werden mußten.

Bei einem „straßenkostenfreien“ Verkauf dagegen ist der Erwerber von sämtlichen Straßenkosten befreit, sowohl von den Straßenbodenkosten, als auch von den Straßenlandkosten, da diese bereits schon im Verkaufspreis enthalten sind.

Die technischen Kosten setzen sich zusammen aus den Kosten für

1. Erdarbeiten (Aushub, Transport des freigelegten Erdmaterials und Reinplanie).
2. Kanalisation.
3. Ausbau des Oberkörpers.
4. Beleuchtung.

Als einheitlicher Maßstab für die technischen Straßenbaukosten gilt der Betrag, der auf einen Meter der Grundstücksfront entfällt.

Da die Straßenlandkosten bereits schon im Bodenpreis enthalten sind, versteht der Bauherr unter den Straßenkosten nur die technischen Kosten. Wenn nun im folgenden von den Straßenkosten die Rede ist, so sind stets nur diese technischen Kosten gemeint.

Die technischen Kosten für eine 8 m breite Ortsstraße mit 5 m Fahrbahn und 1,5 m Gehweg auf beiden Seiten, die als durchschnittlicher Straßentyp anzusehen ist, setzen sich zur Zeit wie folgt zusammen: (je laufender Frontmeter)

1. Aushub samt Transport bis zu 400 m und Reinplanie RM. 12.60
2. a) Hauptwasserleitung bei 100 mm l. W. RM. 12.00
   b) Straßenkanalisation mit Betonschleuderröhren bei 400 mm l. W. und 3 m Tiefe RM. 35.00

[14]) Siehe Arthur Spiethoff: „Boden und Wohnung“.

c) Straßenentwässerung einschließlich Ableitung. (Straßeneinlauf und Sinkkasten).	RM. 5.50	RM. 52.50
	RM. 52.50	
3. Kalksteinvorlage mit Hartschotterdecke, einmal gewalzt und einmal geteert; Gehweg mit Teerbetonbelag und Granitleistensteinen		RM. 44.40
4. Straßenbeleuchtung		RM. 2.00
Gesamtkosten für 1 laufenden Meter:		RM. 111.50

Nach der Ortsbausatzung gemäß Artikel 22 ff. der Bauordnung muß der Aufwand, der der Gemeinde für die Herstellung neuer oder für die Verlängerung bestehender Ortsstraßen durch die Erwerbung und Freilegung der zum Bau der Straße nötigen Grundfläche, sowie für die Herstellung des Straßenkörpers (Planierung, Anlegen von Stützmauern und Böschungen) erwächst, ganz und der Aufwand, welcher der Gemeinde für die erstmalige Befestigung der Fahrbahn und das Anlegen der Kandel erwächst, zur Hälfte ersetzt werden.

Demzufolge ergibt sich als Anliegerleistung ein Betrag von RM. 60.80 (je laufende Frontmeter), der sich aus folgenden Teilbeträgen zusammensetzt:

1. Straßenanliegerbeitrag für die halbe Straßenbreite (4 m)	RM. 23.80
2. Kanalisationsbeitrag für ein zweistockiges Wohngebäude	RM. 27.00
3. Wasserleitungsanschlußbeitrag bei einer Hauptleitung von 100 mm l. W.	RM. 10.00
Gesamtkosten	RM. 60.80

Diese Beträge müssen nur einmal bezahlt werden, für die Unterhaltskosten der Straße kommt die Gemeinde selbst auf. Soweit die Mittel zum Straßenbau nicht durch Anliegerbeiträge eingebracht werden können, muß die Gemeinde die Mittel selbst aufbringen. Da zur Zeit Schuldaufnahmen für die Gemeinde unmöglich sind, kann dies nur aus eigenen Mitteln geschehen und zwar entweder aus Geldern der laufenden Verwaltung oder der Grundstücksverwaltung.

Wo es nach Ermessen der Gemeinde das Verkehrsbedürfnis erfordert, sind die Eigentümer der an Ortsstraßen, öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen liegenden überbauten oder überbaubaren Grundstücke verpflichtet, längs derselben Gehwege auf ihre Kosten herzustellen und zu unterhalten, oder aber ist die Gemeinde berechtigt, die Herstellung auf Kosten der Grundeigentümer vorzunehmen.

Bei einer Frontlänge von 20 Meter, die der Mehrzahl der überbauten Grundstücke entspricht, beträgt somit die Höhe der technischen Straßenbaukosten rund RM. 1216.—. Zusammen mit den Straßenbodenkosten, deren Höhe einer besonderen Berechnung bedarf, ergibt dieser Betrag die absolute Höhe der Straßenkosten. Für die Straßenbodenkosten darf hier nicht der Quadratmeterpreis des Baugrundstücks eingesetzt werden, da auf diesen bereits schon die Kosten für das zum Bau der Straße nötige Land übergewälzt sind, vielmehr ist hier der Rohlandpreis einzusetzen, der sich bei einer durchschnittlichen Größe des Baugrundstücks von 6 ar, einem Straßenflächenanteil von 80 qm (Frontlänge . halbe Straßenbreite) und einem Bauplatzpreis von RM. 7.50 pro qm, wie folgt berechnen läßt:

$$\text{Rohlandpreis } R = \frac{7{,}5 \cdot 600}{680} = \text{RM. } 6.60.$$

Die gesamten Straßenkosten betragen somit:

$$\text{RM. } 1216.00 + (80 \cdot 6{,}6) = \text{RM. } 1744.—.$$

Gemessen an den Kosten des gesamten Baugrundstücks ist der Anteil der Straßenkosten verhältnismäßig hoch, er beträgt im Durchschnitt 6,66 %.

In Kiel[15]) schwankte dieser Anteil zwischen 1,5 und 4 %, der Durchschnitt dieser Untersuchungen betrug 2,5 %. Bei einer Untersuchung von 14 Duisburger[16]) Häusern verschiedener Art und Lage betrug dieser Anteil im Durchschnitt 4,66 %, wobei die Einzelfälle zwischen 3,4 und 6,7 % schwankten.

Der straßenkostenfreie Bodenpreis ergibt sich aus der Summe der gesamten Straßenkosten und der Rohlandkosten:

$$P = 1744 + (600 \cdot 6{,}6) = \text{RM. } 5716.—$$
$$\text{oder} = \text{RM. } 9{,}52 \text{ pro qm.}$$

Er ist somit annähernd 44 % höher als der Rohlandpreis. Infolge der außerordentlich niederen Bodenpreise fallen hier die technischen

[15]) Jürgen Wissing: „Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel". S. 159.
[16]) Arthur Spiethoff: „Boden und Wohnung". S. 55.

Kosten erheblich ins Gewicht. Im Gegensatz dazu wird bei einem Steigen der Bodenpreise der hundertteilige Überschuß immer kleiner und die Bedeutung der technischen Kosten dabei vermindert. So würde z. B. bei einem straßenlandfreien Preis von RM. 25.– pro qm der straßenkostenfreie Preis nur 22 % höher, jedoch bei einem solchen von nur RM. 5.–, der letztere über 60 % höher sein als der Rohlandpreis.

Straßenlandfreier Preis: (Verkaufspreis)	a) RM. 5.–	b) RM. 25.–
Rohlandpreis:	RM. 4.40	RM. 22.05
Straßenkostenfreier Preis:	RM. 7.03	RM. 27.02
Unterschied in %:	$(7.03-4{,}40) \cdot 100$	RM. $(27.02-22.05) \cdot 100$
	$\frac{4{,}40}$	$\frac{22.05}$
	= 60 %	= 22 %.

Die Grundrente.

Die Grundrente ist der Teil des Rohmietertrags, der nach Abzug der Zinsen und Tilgungsquote der Baukosten, der Verzinsung der Straßenkosten, der Bewirtschaftungskosten, sowie einer den entsprechenden Mietverhältnissen angemessenen Risikoprämie übrigbleibt.

Infolge der fortwährenden Veränderung der Herstellungskosten und der verschiedenen Zinssätze ist die Grundrente kein für längere Zeitdauer festgesetzter Anteil des Rohmietertrags, sondern sie unterliegt dauernden Schwankungen. Neben den durch die zeitlich verschiedenen Herstellungskosten bedingten Grundrentenunterschieden sind die gleichzeitigen Schwankungen der Grundrente zu unterscheiden, wohl können auch diese durch die gleichen Umstände begleitet sein, z. B. durch verschiedene Herstellungskosten, Tilgungssätze und Bewirtschaftungskosten, daneben werden sie aber in hohem Maße verursacht durch die verschiedenartige Ausnützung der betreffenden Grundstücke in bautechnischer Beziehung, sowie durch das persönliche Geschick des Architekten. Mit geringen Mitteln kann vielfach größere Wirkung erzielt werden als unter großem Kostenaufwand, außerdem entspricht die Höhe der Mieten nicht immer den gebotenen Sachleistungen, benachbarte Wohnungen von gleicher Größe und gleichen Kosten, aber verschiedenartiger Ausstattung können wesentlich verschiedene Mieterträge erbringen.

Es ist somit nicht genau feststellbar, was als reine Grundrente angesehen werden kann, durch das Hinzutreten eines in seiner Höhe unbestimmten Postens, den der Vermieter als Unternehmergewinn beanspruchen kann, wird das Problem der reinen Grundrente noch mehr verschleiert.

Bei der nun folgenden Grundrentenberechnung der im Jahre 1935 erstellten Wohngebäude, welche die Grundlage für eine Rentabilitätsberechnung sein soll, ist ein Unternehmergewinn nicht berücksichtigt worden.

Versuch einer Grundrentenberechnung für die im Jahre 1935 erstellten zweistockigen Wohngebäude.

Die Baukosten betragen bei den Gebäuden mit

Dreizimmerwohnungen		Vierzimmerwohnungen	
Haus	RM.	Haus	RM.
Sch.	26 000	Be.	20 000
Ka.	22 500	Be.	32 000
Br.	17 600	Ds.	26 000
Wa.	18 000	Gl.	16 000
Ba.	23 000	Ma.	26 000
Br.	22 000	De.	22 000
Ge.	17 000	Su.	20 000
Ga.	25 000	Bo.	28 000
Br.	26 000	Ra.	17 000
Kn.	19 000	Fe.	23 000
Wa.	18 000	Br.	16 000
Al.	18 000	Sch.	30 000
		Mü.	20 000
		Mü.	18 000
		Kl.	25 000
insgesamt:	252 100	insgesamt:	339 000

also 1 Gebäude im Durchschnitt:
RM. 21 000.—

also 1 Gebäude im Durchschnitt:
22 600.—.

Die Höhe der Straßenkosten richtet sich nach dem Frontmeterpreis und der Frontlänge. Bei der durchschnittlichen Grundstücksfront von 20 m und einem Frontmeterpreis von RM. 60.80 beträgt somit die Höhe der Straßenkosten rund RM. 1250.—, dieser Durchschnittspreis kann ohne Bedenken verwendet werden, da eine Abweichung von RM. 50.—, die als die höchstmöglichste Fehlergrenze angesehen werden kann, die Grundrente in ihrer Höhe kaum beeinflussen kann.

Während es sich bei den Bau- und Straßenkosten stets um feste Größen handelt, ist deren Zinsenlast von der Höhe des jeweiligen Zinsfußes abhängig und somit variabel. Es kommt hier weiter noch darauf an, in welchem Umfange und zu welchen Bedingungen fremdes Geld in Anspruch genommen wurde, zweite Hypotheken erfordern bekanntlich einen höheren Zinsfuß. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist eine Verzinsung von 4 ½ % durchaus angemessen und kann ohne Bedenken für unsere Rechnung verwendet werden.

Die Tilgungsquote der Baukosten bestimmt sich nach der Dauer der Ertragsmöglichkeit des Gebäudes und diese richtet sich nach der Art der Bauausführung. Es ist jedoch nicht möglich, die Verwendungsdauer dieser Gebäude genau vorausbestimmen, es kann jedoch bei der angewandten Ziegelsteinbauweise mit einer Lebensdauer von 100 Jahren gerechnet werden, damit wäre als Tilgungssatz 1 % anzusetzen, eine Größe, die zwar willkürlich, jedoch durchaus angemessen ist.

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus den Kosten für Grund- und Gebäudesteuer, Feuerversicherung, Wasser, Treppen- und Kellerbeleuchtung, Müll- und Latrinenabfuhr, Reinigung und den Kaminfegergebühren, sowie den Instandhaltungkosten sind, da es sich größtenteils um konstante Kosten handelt, fast durchweg gleich und betragen bei den Gebäuden mit

Dreizimmerwohnungen	Vierzimmerwohnungen
rund 12 % des Rohmietertrags	rund 11 % des Rohmietertrags
oder durchschnittlich RM. 240.—	oder durchschnittlich RM. 290..—.

Die Risikoprämie ist nicht nur eine vorweggenommene Entschädigungssumme für etwaige Mietausfälle, sondern es sollen damit sämtliche außergewöhnlichen Wertverminderungen, bzw. dadurch entstehende Mietrückgänge ausgeglichen werden. Die Gefahr einer Entwertung dieser Wohngebäude, sei es infolge verstärkter Bautätigkeit, die aus dem bisher freigelegenen Wohngebiet eine zusammengebaute Vorstadt machen könnte, im Zusammenhang mit einer gesellschaftlichen Umschichtung, oder infolge einer übermäßigen Verstärkung des Verkehrslärms, ist

jedoch äußerst gering, ebenso wie die Möglichkeit eines etwaigen Leerstehens dieser Wohnungen, so daß die hierfür angesetzte Geldsumme von 2 % des Rohmietertrags eher zu hoch als zu niedrig bemessen ist.

Baukosten RM.	Straßenkosten RM.	Gesamtkosten RM.
A) Gebäude mit 3-Zimmerwohnungen.		
21 000	1 250	22 250
B) Gebäude mit 4-Zimmerwohnungen.		
22 600	1 250	23 850

1	2	3	4	5	6	7
Rohmietertrag	Verzinsung der Bau- und Straßenkosten	Tilgung der Baukosten	Bewirtschaftungskosten	Risikoprämie	Grundrente 1 — (2 + 3 + 4 + 5)	Anteil ders. am Rohmietertrag
RM.	RM.	RM.	RM.	RM.	RM.	%
	A) Gebäude mit 3-Zimmerwohnungen					
1 980	bei 4,5 % 1 001	bei 1 % 210	240	bei 2 % 40	1980 — (1001 + 210 + 240 + 40) = 489	24,7
	B) Gebäude mit 4-Zimmerwohnungen					
2 640	bei 4,5 % 1 073	bei 1 % 226	290	bei 2 % 53	2640 — (1073 + 226 + 290 + 53) = 998	37,8

Bei einem Zinsfuß von 4,25 % verringert sich die Zinsenlast im Fall A um RM. 55.—, im Falle B um RM. 61.—, die Grundrente erhöht sich damit um diesen Betrag und ihr Anteil am Rohmietertrag steigt damit auf 27,5 % bzw. 40,0 %, andererseits bewirkt eine Erhöhung des Zinsfußes z. B. auf 5 % eine Senkung der Grundrente um RM. 110.— bzw. RM. 122.— und ihr Anteil am Rohmietertrag geht zurück auf 19, 1 % bzw. 34,6 %.

Die Kapitalisierung der Grundrente ergibt einen Ertragswert von:

A) $\frac{489 \cdot 22{,}2}{}$ oder RM. 10 860.— oder RM. 18.10/qm.

B) $\frac{998 \cdot 22{,}2}{}$ oder RM. 22 160.— oder RM. 36.90/qm.

Steigt daher der Quadratmeterpreis höher als RM. 18.10, so wird die Erstellung von Wohngebäuden mit 3-Zimmerwohnungen unrentabel und es können nur noch solche mit Vierzimmerwohnungen gebaut werden.

Da der tatsächliche Bodenpreis jedoch nur RM. 7.50 betrug, entstand nach Abzug der Verzinsung der Bodenkosten von der Grundrente ein Überschuß, der als Reingewinn des Bauherrn angesehen werden kann:

A) Grundrente:	RM. 489.—
Verzinsung der Bodenkosten:	— RM. 202.—
Überschuß:	RM. 287.—
B) Grundrente:	RM. 998.—
Verzinsung der Bodenkosten:	— RM. 202.—
Überschuß:	RM. 796.—

Zusammen mit der Verzinsung der Bau- und Straßenkosten ergibt die Grundrente, in ein hundertteiliges Verhältnis zu den Herstellungskosten gebracht, die Höhe der Rentabilität:

A) $R = \frac{(489 + 1001)\ 100}{26\,750} = 5{,}6\ \%$.

B) $R = \frac{(998 + 1073)\ 100}{28\,350} = 7{,}3\ \%$.

VI. Der Bodenpreis.

Der Preis für den Grund und Boden wird bestimmt durch die Ertragsfähigkeit der betreffenden Grundstücke nach ihrer Bebauung. Die Grundlage hierfür ist die Grundrente, oder der Reinertrag, der sich aus der Summe der Mieten nach Abzug der einzelnen Unkosten ergibt. Die Höhe der im Einzelfall zu erwartenden Grundrente richtet sich nach der Lage und den Ausnützungsmöglichkeiten des betreffenden Grundstücks im Rahmen der vorgeschriebenen Bauordnung. Die höchsten Bodenpreise werden naturgemäß dort vorhanden sein, wo aus den bebauten Grundstücken die größtmöglichen Erträge erzielt werden können.

Da nach § 3 der Ortsbausatzung die Vordergebäude nicht mehr als zwei volle Stockwerke unter dem Dachgesims erhalten dürfen, kann der Bodenpreis nicht wesentlich höher steigen, als der Betrag, der der Kapitalisierung der aus einem zweistöckigen Wohngebäude zu erwartenden Grundrente im Durchschnitt genommen entspricht.

Bei einem Vergleich der tatsächlichen Bodenpreise mit dem durch Kapitalisierung der Grundrente errechneten Ertragswert der betreffenden Grundstücke ergibt sich, daß bis zum Jahre 1932 die tatsächlichen Bodenpreise jeweils diesem errechneten Ertragswert angepaßt waren. Jedoch seit 1933 besteht zwischen diesen beiden Werten eine große Spanne. Durch eine gemeinnützige Bodenpolitik, in Gestalt eines ständigen und reichlichen Bodenangebots zu niederen Preisen konnte der Bodenpreis gewaltig gesenkt werden, während andererseits die kapitalisierte Grundrente infolge der außerordentlichen Verbilligung der Herstellungskosten erheblich zunahm.

Bodenpreis und kapitalisierte Grundrente in den Jahren 1926 bis 1935.

Jahre	Bodenpreis RM.	Kapitalisierte Grundrente pro qm (Ertragswert) RM.
1926	7.60	—
1927	8.00	8.30
1928	8.40	—
1929	9.50	9.60
1930	9.60	10.80
1931	10.10	11.90
1932	10.60	17.20
1933	7.50	24.00
1934	7.50	19.80
1935	7.50	18.10

Während die Grundrente infolge der fortwährenden Schwankungen der Abzugsposten vom Rohmietertrag dauernd wesentlichen Veränderungen unterlag, waren die Bodenpreise weit einheitlicher, z. B. betrug der Unterschied der Bodenpreise der Jahre 1930, 1931, 1932 gegenüber den jeweils vorhergehenden Jahren nur, 1,1 %, 5,2 %, 4,9 %, während die kapitalisierte Grundrente in dem gleichen Zeit-

raum nur 12,0%, 10,2%, 44,8% zunahm, ja sich sogar im Jahre 1933, als die Bodenpreise künstlich gesenkt wurden, noch um weitere 40% erhöhte.

Es erheben sich die Fragen: War diese künstliche Bodenpreissenkung überhaupt gerechtfertigt, gereichte sie nicht zum Nachteil der privaten Grundstückbesitzer, die nun für ihre Grundstücke statt der früheren Preise von RM. 10.— und 11.— nur noch RM. 7.50 bis 8.— pro qm erhielten? Handelte der Bürgermeister bei der Senkung der Bodenpreise im Sinne seiner Gemeinde?

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

1. Die Senkung der Bodenpreise liegt im Interesse der gesamten Gemeinde, ist doch eine allgemeine Senkung der Mieten erst durchführbar, wenn die Bodenpreise vorher auf ein vernünftiges Maß reduziert worden sind. Es muß zwar hervorgehoben werden, daß in letzter Linie die Mieter den Bodenpreis bestimmen und nicht umgekehrt, aber trotzdem vermag eine gemeinnützige Bodenpolitik einen entscheidenden Einfluß auf die Höhe der Mieten auszuüben. Die Vorteile eines Grundstücks in Bezug auf seine landschaftliche, verkehrsmäßige oder gesellschaftliche Lage lassen sich nicht beseitigen, sie sind Nutzungswerte, die auch immer in verschiedenen Mieten zum Ausdruck kommen werden; jedoch dasjenige Element des Bodenpreises, das dem Preis des schlechtesten, sich am Rande der Bauzone befindenden Bodens gleichkommt, der keine Vorteile hinsichtlich der „Lage" aufzuweisen vermag, aber gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung noch eine höhere Rente abwirft, ist durch die wirtschaftliche Rechtsordnung bestimmt und kann daher erheblich gesenkt werden [17]).

Durch die erfolgte Senkung der Bodenpreise verringerten sich die Gesamtherstellungskosten gewaltig und es wurde damit die Voraussetzung für eine Mietsenkung geschaffen. Wenn diese Mietsenkung bisher nicht erfolgte, so lag dies nur daran, daß die Grundstückspreise der übrigen Wohngegenden innerhalb der Groß-Stuttgarter Bauzone nicht ebenfalls gesenkt wurden, sondern im Gegenteil vielfach steigende Tendenz aufwiesen.

2. Die Senkung der Bodenpreise brachte eine starke Belebung der Bautätigkeit. Dadurch, daß die Bauerlaubnis nur erteilt wurde, wenn sich der betreffende Bauherr verpflichtete, sämtliche Bauarbeiten von Möhringer Handwerkern ausführen zu lassen, es sei denn, daß auswärtige Handwerker wesentlich billiger gewesen wären, trug dies zu einem starken wirtschaftlichen Aufstieg der Gemeinde Möhringen

[17]) Siehe Spiethoff, Boden und Wohnung. S. 49.

bei. Die Zahl der Arbeitslosen ging erheblich zurück, das Einkommen der Handwerker und Gewerbetreibenden schnellte sprunghaft in die Höhe und die Steuereinnahmen vergrößerten sich beträchtlich. Es bedarf noch der besonderen Erwähnung, daß der größte Teil der privaten Grundstückbesitzer sich aus Handwerkern und Gewerbetreibenden zusammensetzte.

Diese Bodenpreissenkung war daher durchaus gerechtfertigt, sie kam nicht allein den Bauherren zugute, sondern war auch von großem Vorteil für die gesamte Gemeinde.

VII. Schlußbetrachtung.

Die Untersuchung ergab, daß die von der Gemeinde Möhringen durchgeführte Bodenpolitik von grundlegender Bedeutung für die spätere Entwicklung der Bautätigkeit war. Der Erfolg der gewaltigen Verbilligung der Bodenpreise liegt aber nicht allein in der Zunahme der Bauten schlechthin, sondern besonders auch darin, daß es dadurch auch finanziell schlechter gestellten Volksgenossen ermöglicht wurde, hier ein eigenes Heim zu erstellen.

Den Hausformen nach zeigt die gesamte Siedlung einen einheitlichen Charakter, die in den Jahren vor der Machtergreifung übliche Flachdachbauweise war hier ohne Einfluß geblieben. Die Wohnungsverhältnisse sind gut. Der Anteil der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern ist sehr groß, die Zahl der Zweizimmerwohnungen dagegen sehr klein. Rund zwei Drittel aller Wohngebäude sind Einfamilienhäuser.

Die durchschnittliche Familiengröße ist äußerst gering, es ist dies eine typische Großstadterscheinung, herrührend zum großen Teil von den seitherigen ungünstigen Wohnungsverhältnissen. Im Laufe der nächsten Jahre wird jedoch in Anbetracht der grundlegenden Veränderung derselben mit einem erheblichen Ansteigen der Geburtenziffer zu rechnen sein.

Die Mieten sind außerordentlich hoch, obwohl die Voraussetzung für eine Senkung derselben durchaus vorhanden ist. Dadurch, daß die Höhe der Mieten sich nach den Verhältnissen des Stuttgarter Wohnungsmarktes richtet, erzielen die Hausbesitzer infolge der verbilligten Bodenpreise einen erheblichen Überschuß aus ihren Mieten (RM. 287.— bei den Dreizimmerwohnungen und RM. 769.— bei den Vierzimmer-

wohnungen). Die Mieten könnten daher, ohne daß die Rentabilität der betreffenden Wohnhäuser in Frage gestellt sein würde, um rund 12 % bzw. 30 % gesenkt werden.

Bei der ungeheuren Zunahme der Anzahl der Drei- und Vierzimmerwohnungen innerhalb des Stuttgarter Wohnbezirks, die in keinem Verhältnis steht zu dem tatsächlichen Wohnungsbedarf, der Zahl der Eheschließungen und der Zahl der Zugezogenen, wird jedoch im Laufe der nächsten Jahre mit einer allgemeinen Senkung der Mieten zu rechnen sein.

Die Bodenpreise stehen in einem krassen Mißverhältnis zu den auf Grund der Kapitalisierung der Grundrente errechneten Ertragswerten. Wohl stimmt der Ertragswert nur in den seltensten Fällen mit dem Verkehrswert überein, aber ein derartiger Unterschied zwischen diesen beiden Werten wird nicht von langer Dauer sein können. Entweder werden die Mieten eine entsprechende Senkung erfahren, was das wahrscheinlichere sein wird, oder wird eine Erhöhung der Bodenpreise nicht zu umgehen sein.

Abschließend sei gesagt, daß die Sonnenbergsiedlung in jeder Form den Anforderungen der Reichsplanungsstelle entspricht und daß sie ein mustergültiges Beispiel ist für den Erfolg einer vernünftigen Bodenpolitik.

Literatur.

Müller, Kurt: Die Wettbewerbsgrundlagen der Wohnungsbauweisen. Berlin 1933.

Spiethoff, Arthur: Boden und Wohnung.

Wissing, Jürgen: Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel.

Drucksache 1 der Wohnungszählung im Deutschen Reich vom 16. Mai 1933.

Die Stadt Stuttgart im Jahre 1934.

Die Stadt Stuttgart im Jahre 1935.

Lebenslauf.

Ich bin am 28. April 1913 in Eßlingen a. N. als Sohn des Oberreallehrers Adolf Burkhardt geboren. Nach Besuch der Eßlinger Oberrealschule, die ich im Frühjahr 1932 mit dem Abitur verließ, widmete ich mich dem wirtschaftswissenschaftlichen Studium. Die ersten drei Semester studierte ich an der Technischen Hochschule Stuttgart und bezog dann im Herbst 1933 die Universität Tübingen. Im Frühjahr 1935 legte ich dort die Diplomprüfung für Volkswirte ab. Anschließend war ich einige Monate als Assistent am Institut für Württembergische Wirtschaft angestellt. Von Mai bis Juli 1937 war ich als Volontär bei Steuersyndikus W. Starnitzki, Stuttgart tätig und ging dann anschließend bis Ende 1937 zwecks informatorischer Tätigkeit zur Wirtschaftskammer für Württemberg und Hohenzollern, Unterabteilung Groß-, Ein- und Ausfuhrhandel, über.

Eberhard Burkhardt.